



Stockwerkeigentum

Stockwerkeigentum ist in rechtlicher Hinsicht eine Sonderform des Miteigentums. Die rechtlichen Grundlagen sind im Schweizerischen Zivilgesetzbuch ab Artikel 646 (Miteigentum) und ab Artikel 712a (Stockwerkeigentum) geregelt. Ergänzend kommt weiter auch das Vereinsrecht zum Tragen. Mit dem Kauf von Stockwerkeigentum erwerben Sie einen Anteil am Grundstück und am ganzen Gebäude und erhalten gleichzeitig das Sonderrecht, bestimmte Einheiten des Gebäudes ausschliesslich zu benutzen bzw. zu verwalten und innen auszubauen. Zu dieser Einheit gehören in sich geschlossene Raumeinheiten, welche mit einem eigenen Zugang versehen sein müssen.

Da in einer Stockwerkeigentümergeinschaft immer mehrere Parteien zusammenleben oder nachbarschaftlich Büros nebeneinander haben, ist es wichtig, dass man die Anliegen der anderen Eigentümer mit einer gewissen Toleranz beurteilt. Wie in einem Mehrfamilienhaus üblich, ist es auch im Stockwerkeigentum normal, dass man in der Liegenschaft im Alltag den Nachbarn "spürt". Man ist also nicht alleine im Gebäude, sondern hat die gemeinschaftlichen Berührungspunkte mit den andern Eigentümern demokratisch oder nach den üblichen Regeln festzusetzen.

Über die einzelne Wohnung bestimmen Sie also selbst, über die gemeinschaftlichen Teile die Mehrheit der Stockwerkeigentümer. Die Gemeinschaft führt zur Regelung der gemeinschaftlichen Angelegenheiten regelmässig Versammlungen durch. Diese erinnern in der Art an Vereinsversammlungen.

Anlässlich dieser Versammlungen werden die gemeinsamen Geschäfte besprochen und anschliessend darüber abgestimmt. Zur Sicherstellung der Verwaltungstätigkeiten ist üblicherweise ein Verwalter mit der Abwicklung der ordentlichen Geschäfte und Angelegenheiten beauftragt. Der Verwalter setzt auch die Beschlüsse der Gemeinschaft um.

Als Stockwerkeigentümer dürfen Sie gemeinschaftliche Bauteile, Anlagen und Einrichtungen in keiner Weise beschädigen. Zu diesen Bauteilen gehören in etwa die Fassade, das Treppenhaus, das Dach etc. Ihre eigenen Räume müssen Sie so unterhalten, wie es zur Erhaltung des Gebäudes in einwandfreiem Zustand und gutem Aussehen erforderlich ist.

Der Anteil am Stockwerkeigentum wird in Hundertstel oder Tausendstel des gesamten Liegenschaftswertes angegeben und wie ein selbständiges Grundstück im Grundbuch eingetragen. Die Unterhaltskosten für das gemeinschaftliche Eigentum werden im Verhältnis der Anteilswerte aufgeteilt. Weitere Bestimmungen regelt das Verwaltungs- und Benutzungsreglement, das auch im Grundbuch vermerkt sein sollte. Das Reglement ist für alle verbindlich, wenn es von der Mehrheit der Stockwerkeigentümer angenommen wurde. Mit der Mehrheit kann das Reglement auch abgeändert werden, sogar wenn es bereits im Grundbuch vermerkt ist. Solche Änderungen können sich im Verlauf der Zeit durch andere Gepflogenheiten in der Art des Zusammenlebens ergeben.